



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	101,09 €
	Actif Net Réévalué :	124,8 M€
	Nombre de parts :	1 234 010
	Poche immobilière	85,1 M€
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9



NOTE MENSUELLE

PIERREIMPACT

Information mensuelle au 31 octobre 2023

LE MOT DU GÉRANT

Ce mois-ci, Pierre Impact a poursuivi sa stratégie de diversification en investissant dans un nouveau pays, l'Espagne, et une nouvelle typologie d'actifs, les résidences étudiantes. En effet, début octobre, la SC a pris une participation dans un portefeuille de 28 résidences étudiantes construites récemment et 15 en construction, situées dans les principales villes étudiantes d'Espagne : Madrid, Barcelone et Valence (cf. focus ci-dessous).

La diversification recherchée depuis le lancement de la SC en juin 2022 permet d'afficher au 31 octobre 2023 une performance* stable sur 2023 (+0,23 %), plutôt en milieu-haut du benchmark des SC.

* Les performances passées, les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Performance* ⁽¹⁾	2022	2023 (YTD)
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,23 %

PIERRE IMPACT POURSUIT SA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION AVEC UN NOUVEL INVESTISSEMENT

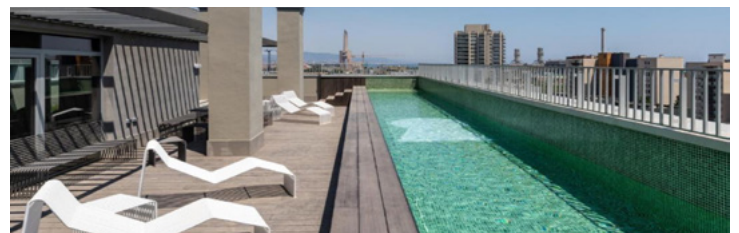
EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION CORE, FONDS GÉRÉ PAR STONESHIELD CAPITAL

Pierre Impact a choisi d'investir indirectement dans un portefeuille de 43 résidences étudiantes en Espagne à travers le fonds European Student Accommodation Core. Ce fonds est géré par Stoneshield Capital, le leader sur le segment du logement étudiant privé (PBSA) en Espagne avec une forte expertise (deux précédents fonds aux TRI à deux chiffres).



Quelle est la logique immobilière de cet investissement ?

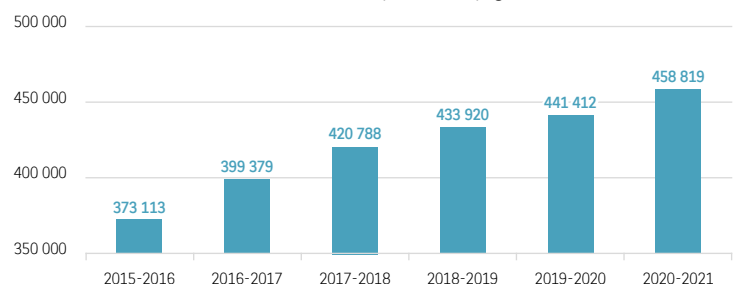
- **Dynamisme et perspectives du marché :** Le nombre d'étudiants en Espagne est en constante augmentation avec une croissance moyenne annuelle de +3,4 % depuis 2015 pour les étudiants espagnols et +7,4 % pour les étudiants étrangers. L'offre n'a pas suivi, entraînant un réel manque de lits avec des loyers du résidentiel classique trop élevés. Cet écart va soutenir l'essor et la consolidation du marché de résidences étudiantes en Espagne.
- **Diversité & qualité du patrimoine :** Le portefeuille est constitué de 28 actifs existants et 15 actifs en construction (soit au total plus de 8 400 lits) situés principalement dans les plus grandes villes espagnoles (60 % entre Madrid, Barcelone et Valence).
- **Solidité de l'opérateur :** Le fonds a un partenariat exclusif avec Mi Campus, le deuxième acteur sur le marché des résidences étudiantes en Espagne avec à date de très bonnes performances opérationnelles.



Pourquoi cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie de Pierre Impact ?

- Pour diversifier son portefeuille en s'exposant au marché résidentiel étudiant espagnol, un marché en sous offre (cf. graphique ci-contre).
- Pour soutenir une offre abordable pour les étudiants avec 63 % des tarifs proposés inférieurs de 15 % par rapport au marché.
- Pour créer de la performance en capital en s'appuyant sur une société de gestion expérimentée et en bénéficiant de conditions d'entrée favorables.
- Pour recevoir des dividendes récurrents (taux de distribution de 5 %) grâce aux revenus indexés sur le long terme des résidences étudiantes possédant en moyenne un taux d'occupation de 95 %.

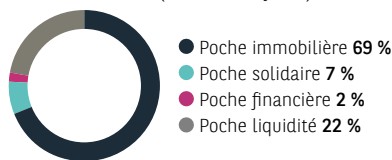
Nombre de lits manquants en Espagne



Source : JLL Student housing report Spain 2022 from DBK Report « Student housing 2022 ».

ALLOCATION DE LA SC PIERRE IMPACT

Répartition de l'actif brut par poche
(en % de l'actif brut)



Source : BNP Paribas REIM France

N.B. : • L'allocation des poches de Pierre Impact diffère des ratios cibles car le fonds est en phase de lancement.

• Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations tirées à date. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

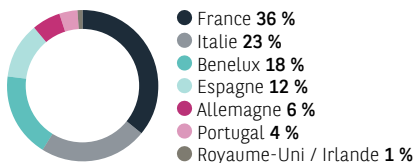
L'allocation géographique et sectorielle du fonds a évolué par rapport au mois de septembre suite à l'investissement dans le fonds de résidences étudiantes en Espagne :

- Le portefeuille poursuit donc sa diversification à l'échelle européenne avec principalement une exposition aux marchés français, italien, néerlandais et espagnol.
- La répartition typologique reflète également la stratégie du fonds : 46 % dans le résidentiel au sens large (logements et résidentiel géré) et 44 % en immobilier alternatif (santé et école).

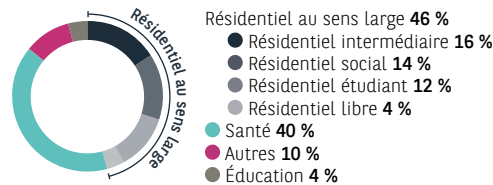
La poche de liquidité actuelle placée à approx. 4 % est en partie allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Répartition géographique (en % de la poche immobilière)



Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière)



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0014009XS9
Forme juridique :	Société Civile à Capital Variable (Autre FIA)
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Pierre Impact est accessible en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF.	
Dépositaire :	BNP Paribas SA
Commissaire aux comptes :	Mazars
Fréquence de valorisation :	Bi-mensuelle
Horizon de placement recommandé :	10 ans
Objectif de performance annualisée sur la période recommandée* :	4 % taux de rendement interne net de frais
Commissions de souscription acquises au fonds :	Max. 2 % HT de l'actif brut
Frais de fonctionnement, de gestion et de conseil :	Max. 2,10 % HT de l'actif brut

* Cet objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par BNP Paribas REIM France et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	31/10/2023
Commissions de souscription acquise au fonds	2 % HT maximum de l'actif brut	2,00 %
Frais de fonctionnement, de gestion et d'advisors	2,10 % HT maximum de l'actif brut	1,43 %
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,18 %*

* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car Pierre Impact détient à date un seul actif en direct (l'EHPAD situé au Nord de Milan).

PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

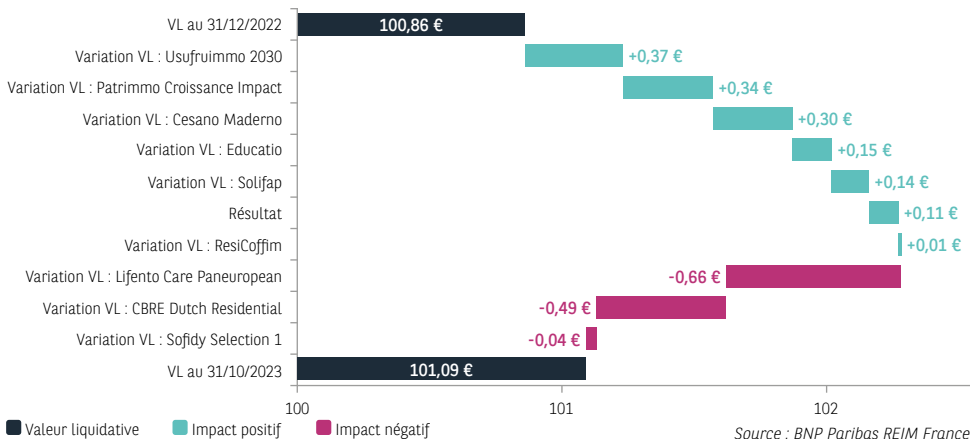


La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. Le risque lié au recours à l'endettement n'est pas pris en compte dans l'indicateur.

La liste des participations de la poche immobilière de la SC Pierre Impact au 31 octobre 2023 est détaillée ci-dessous :

Actif (société de gestion)	Date d'acquisition	Typologie	Géographie	Volume engagé (M€)	Volume tirés hors frais hors droits (M€)	Valorisation au 31/10/2023 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé, résidentiel senior	Italie				21 %
Total participations majoritaires				18,1	17,9	18,17	21 %
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et intermédiaire	Pays-Bas				18 %
Usufruimmo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Résidentiel libre, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				18 %
Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	France				16 %
European Student Accommodation Core (Stoneshield Capital)	11/10/2023	Résidences étudiantes	Espagne				12 %
Lifento Care Paneuropean	11/07/2022	Santé	Allemagne, Italie et Portugal				11 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Écoles	France				3 %
ResiCOFFIM (Coffim)	13/01/2023	Résidentiel libre et résidentiel intermédiaire	France				1 %
Social Infrastructure Fund (Franklin Templeton)	Non appelé	Résidentiel social, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				0 %
CER III (Catella)	Non appelé	Résidentiel libre, social, senior, étudiant et autres	Europe de l'Ouest et nordique				0 %
Total participations minoritaires				79,6	66,4	66,9	79 %
Total poche immobilière				97,7	84,3	85,1	100 %

CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE



Source : BNP Paribas REIM France

Sur le mois d'octobre, la VL de Pierre Impact a été impactée par les revalorisations à la baisse des fonds CBRE Dutch Residential (-0,5 %) et Lifento Care Paneuropean (-1 %) suite aux expertises à fin septembre. Ces baisses sont dues aux annonces de la BCE en septembre et ne remettent pas en cause la qualité des portefeuilles immobiliers sous-jacents, sur lesquels la composante revenus est stable.

La performance de Pierre Impact depuis le début de l'année 2023 reste positive (+0,23 %) grâce aux contributions d'Usufruimmo 2030, de Patrimmo Croissance Impact et de l'EHPAD situé près de Milan.

Pierre Impact

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA au capital de 4 309 200 euros - Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n°300 794 278
Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 - au titre de la directive AIFM

Avertissements

Cette note mensuelle a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuelle. Veuillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le fonds relève de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

